



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER CONJUNTO Nº 1288/2021 DAS COMISSÕES DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER; E FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 428/2019

O presente projeto de lei, de autoria do Poder Executivo, visa aprovar o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos, criar a Área de Intervenção Urbana correspondente e estabelecer objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para sua implantação.

O art. 3º da propositura estabelece definições, incluindo a de opção de venda:

"Art. 3º

...

V - Opção de Venda: cláusula obrigatória do Termo de Compromisso referente ao Primeiro Leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, que autoriza o Poder Público a exercer o direito de alienar diretamente ao vencedor do apontado certame o montante de 234.000 m² (duzentos e trinta e quatro mil metros quadrados) do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, nos termos especificados nesta lei."

O art. 4º O PIU-VL considera os objetivos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM, nos termos do artigo 12, § 1º da Lei n. 16.050/2014 - PDE, e apresenta os objetivos específicos.

O art. 5º dispõe sobre as diretrizes do PIU.

O art. 6º determina que a implantação do PIU-VL observará, no mínimo, as estratégias de transformação urbanística que especifica, incluindo, em seu inciso I, a implantação, como contrapartida à alienação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL, das intervenções previstas no seu Programa de Intervenções, bem como destinação de recursos em função da sua comercialização em contas segregadas do FUNDURB, vinculadas ao desenvolvimento urbano do território do PIU-VL e do PIU Arco Pinheiros.

Pelo art. 8º, o estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL é de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados), sendo distribuído nos termos previstos no projeto.

O art. 16 autoriza o Poder Público a alienar o estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL, na conformidade dos critérios e condições estabelecidos no projeto. Por seu parágrafo único, para fins de implantação do PIU-VL, e nos termos do artigo 145, § 3º e do artigo 147 do PDE, o estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL é de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

O art. 17 estabelece que a comercialização do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL será realizada, alternativamente:

I - por intermédio de leilão, nos termos especificados no projeto;

II - mediante alienação ordinária, nos moldes dos artigos 117 e 145, § 5º do PDE, com as alterações trazidas no projeto.

O § 1º desse artigo determina que a alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL tem por objetivo realizar a implantação das Etapas I e II do seu Programa de Intervenções, previstas no Anexo 6. Por seu § 2º, na hipótese de alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL via leilão, eventuais excedentes financeiros obtidos no certame serão destinados à conta segregada do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB da AIU-VL.

Pelo art. 21, a alienação do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão do PIU-VL será realizada em dois leilões, na seguinte conformidade:

I - Primeiro Leilão, de 266.000 m² (duzentos e sessenta e seis mil metros quadrados) de Potencial Construtivo Adicional com preço mínimo correspondente ao orçamento das obras e intervenções da Etapa I do Programa de Intervenções da AIU-VL, atualizados ao tempo da licitação e constantes do Termo de Compromisso a ser firmado pelo seu adquirente;

II - Segundo Leilão, de, no máximo, 234.000 m² (duzentos e trinta e quatro mil metros quadrados), tendo como quantidade inicial mínima de Potencial Construtivo Adicional leiloado aquela correspondente ao valor das obras e intervenções da Etapa II do Programa de Intervenções da AIU-VL, atualizados ao tempo da licitação e constantes do Termo de Compromisso a ser firmado pelo seu adquirente.

O § 1º desse artigo determina que o pagamento dos valores arrecadados em leilão será realizado na seguinte forma:

I - execução integral da respectiva Etapa do Programa de Intervenções da AIU-VL, no tempo e modo previstos no Termo de Compromisso, considerando-se desta forma liquidados os valores referentes ao preço mínimo estabelecido para o leilão;

II - depósito de eventuais valores financeiros arrecadados além do preço mínimo estipulado no leilão em conta segregada do FUNDURB da AIU-VL.

O art. 26 estabelece que o vencedor do primeiro leilão deverá outorgar ao Poder Público Municipal a aceitação da Opção de Venda do estoque remanescente de Potencial Construtivo Adicional alienável no segundo leilão, nos termos e condições previstos no artigo 28.

Pelo art. 27, o segundo leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL será realizado após a disponibilização, pelo Poder Público Municipal, dos terrenos necessários à implantação da Etapa II do Programa de Intervenções.

Prevê o art. 28 que, fracassado o segundo leilão de Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL, fica obrigado o Poder Público a executar Opção de Venda em face do vencedor do primeiro leilão.

O art. 29 determina que a alienação ordinária do estoque de Potencial Construtivo Adicional do Perímetro de Adesão da AIU-VL será realizada na hipótese de fracasso do primeiro leilão previsto no projeto, aplicando-se as disposições relativas à outorga onerosa do direito de construir vigentes para o território do Arco Pinheiros. Seu parágrafo único estabelece que o fracasso do primeiro leilão de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL implicará a alienação integral do estoque previsto no artigo 16, parágrafo único, pela via ordinária, sendo os recursos obtidos destinados à sua conta segregada do FUNDURB.

Dentre as atribuições estabelecidas a órgãos da Prefeitura Municipal, o art. 35, em seu inciso III, determina que caberá à Secretaria Municipal de Habitação, além das outras atribuições previstas em lei, realizar a gestão condominial das habitações de interesse social entregues em cumprimento do Programa de Intervenções desta Lei. Ademais, o § 1º desse artigo estabelece que o fluxo de caixa advindo dos pagamentos realizados pelos mutuários beneficiados pela implantação do Programa de Intervenções do projeto poderá ser securitizado pela Secretaria Municipal de Habitação, vinculando-se os recursos auferidos a gastos com manutenção dos condomínios implantados em atenção ao Programa de Intervenções da AIU-VL.

O art. 44 determina que o Programa de Intervenções previsto no Anexo 6 considera o PIU-VL como um projeto único para a AIU-VL, devendo o Poder Público prever, fracassado o primeiro leilão, a destinação de recursos necessários e suficientes para seu atendimento na parcela eventualmente não satisfeita pela alienação do estoque de Potencial Construtivo

Adicional da AIU-VL. O parágrafo único desse artigo estabelece que as leis orçamentárias municipais deverão prever a destinação dos recursos mencionados no "caput" à AIU-VL, caso necessários.

Consta nos autos parecer técnico da São Paulo Urbanismo, onde, a fl. 43, afirma-se: "A proposição, após realizar extenso diagnóstico sociodemográfico e territorial, tem como pano de fundo o agravamento dos problemas urbanísticos e sociais do entorno ao longo das últimas décadas. Busca-se, portanto, reverter esse movimento de deterioração com uma atuação mais flexível e célere proporcionada pelo conjunto de atores privados, atuando de forma alinhada com as diretrizes públicas, com acompanhamento pela sociedade civil. O adequado equacionamento do projeto sob a ótica econômico-financeira envolve necessariamente o entendimento das principais fontes e destinos de recursos".

A douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente apresentou substitutivo "elaborado com a finalidade de especificar a área destinada ao reassentamento dos moradores da Favela da Linha".

Ante o exposto, a Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica, entende ser meritória e inegável o interesse público da proposta, sendo favorável nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Por sua vez, a Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher salienta que o PIU-VL tem como objetivos específicos viabilizar a provisão de Habitação de Interesse Social - HIS com o reassentamento integral para os moradores da Favela do Nove, da Favela da Linha e das ocupações de áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite; desenvolver Habitação de Interesse Social - HIS com uso misto e qualificação do espaço urbano, promovendo-se a ocupação do espaço térreo com usos de interesse coletivo, como equipamentos públicos, comércio e serviços e construir edificações destinadas a equipamentos públicos municipais, especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, assistência social e desenvolvimento econômico, de forma a garantir a presença do Poder Público municipal nas habitações de interesse social.

Convém destacar que caberão atribuições específicas de promoção social à Secretaria Municipal de Habitação que deverá implantar um Serviço de Sociabilização pós-ocupação para atendimento às famílias moradoras das novas habitações de interesse social, compreendendo equipes de assistentes sociais para auxílio no convívio com o novo condomínio e no planejamento financeiro necessário, bem como outras ações de assistência, capacitação e desenvolvimento social para atender a população e assegurar a inclusão no processo de desenvolvimento urbano. Além disso, caberá à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS coordenar a elaboração de políticas de assistência social na AIU-VL, especialmente considerando a demanda local de população em situação de rua e de dependentes químicos, buscando sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto.

Segundo o artigo "Habitação de Interesse Social", da doutora em geografia e professora da Universidade Federal do Rio Grande, Leda Velloso Buonfiglio, "a habitação é por fim objeto da política pública, e esta por sua vez é sinônimo de política social que está embasada na teoria do Estado. A formulação da política social requer um exercício de racionalidade e de capacidade seletiva na definição de interesses que não escapa da ação social condicionada por mecanismos individuais e coletivos (OFFE, 1984; HIRSCH, 2010). Cabe ao Estado fazer coincidir os fundamentos jurídicos, as funções sociais e os interesses dos grupos beneficiários da política social, "equilibrando-se" em racionalidades contraditórias (OFFE, 1984)".

No âmbito da Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher, quanto ao mérito que se deve analisar, entende-se que o presente projeto merece prosperar, eis que visa promover o acesso à moradia digna para a população de baixa renda por meio da elaboração de políticas públicas habitacionais e sociais, articuladas entre si e conectadas a fim de que os territórios correspondam às suas realidades urbanas ideais, sendo, portanto, favorável o parecer nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Por fim quanto aos aspectos atinentes a Comissão de Finanças e Orçamento, do ponto de vista financeiro e orçamentário a propositura apresenta fonte de recursos via leilão ou

alienação ordinária de Potencial Construtivo Adicional, com segregação dos recursos e destinação para despesas sociais. O art. 44, ao estabelecer que as leis orçamentárias municipais deverão prever a destinação dos recursos mencionados em seu "caput" à Área de Intervenção Urbana - Vila Leopoldina, caso necessários, implica, nessa hipótese, a devida previsão na legislação respectiva.

Cabe destacar que a avaliação de se a taxa de desconto é alta ou baixa é bastante complexa. O Anexo de Modelagem Econômica cita estudo que embasaria uma taxa de desconto de 12,21%, mas os cálculos adotados para a definição do valor mínimo do programa de intervenções implicam em taxas reais inferiores a 10% ao ano.

A taxa "adequada" seria aquela definida pelo mercado. Desta forma, de acordo com CTEO, é importante ressaltar que as vendas dos PCAs ocorrerão através de leilões abertos ao público, o que estimula a competição entre investidores, e nos leva a obter um preço mais próximo das condições de mercado. Portanto, se os investidores identificarem que remuneração implícita na oferta de preço mínimo supera a taxa, que nas condições de mercado seria razoável para compensar os riscos assumidos, então a competição entre eles tenderá a elevar os lances do leilão, o que, por sua vez, reduziria as taxas implícitas, de forma a tornar a remuneração dos investidores compatível com as condições vigentes de mercado.

Assim, sob o ponto de vista financeiro-orçamentário, cabe avaliar que, se não fosse pela antecipação das receitas, seria difícil estender esse modelo para outras regiões da cidade, pois extrapolaria a capacidade de endividamento do município e poderia comprometer a sua situação financeira.

Favorável, portanto, é o parecer, nos termos do mencionado substitutivo da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Sala da Comissão Reunidas, em 26.10.2021.

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA

Ver. CAMILO CRISTÓFARO (PSB)

Ver. FELIPE FRANCO (PODE)

Ver. DANIEL ANNENBERG (PSDB)

Ver. MISSIONÁRIO JOSÉ OLÍMPIO (DEM)

Ver. MARLON LUZ (PATRIOTA)

COMISSÃO DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER.

Ver. FELIPE BECARI (PSD)

Ver. FABIO RIVA (PSDB)

Ver. JULIANA CARDOSO (PT)

Ver. LUANA ALVES (PSOL) - ABSTENÇÃO

Ver. XEXÉU TRIPOLI (PSDB)

Ver. RINALDI DIGILIO (PSL)

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Ver. ISAC FELIX (PL)

Ver. JAIR TATTO (PT)

Ver. JANAÍNA LIMA (NOVO)

Ver. DR SIDNEY CRUZ (SOLIDARIEDADE)

Ver. ELAINE DO QUILOMBO PERIFÉRICO (PSOL) - ABSTENÇÃO

Ver. MARCELO MESSIAS (MDB)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 27/10/2021, p. 187 e 02/12/2021, p. 119

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.